



Broj:02-04.1-135/10  
Datum:30.12.2010.godine

Na osnovu člana 13. stav (1) Zakona o porezu na nekretnine u Brčko distriktu BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine” broj: 27/07) i člana 12.stav (1) tačka c) Zakona o Direkciji za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (“Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine” broj: 19/07) direktor Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine donosi

**UPUTSTVO  
o propisivanju jedinstvenih standarda za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina  
u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine**

**Član 1.  
(Predmet)**

Uputstvom o propisivanju jedinstvenih standarda za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Uputstvo), uređuju se standardi procjene tržišne vrijednosti nekretnine i utvrđivanje poreske osnovice, kao i nadležnost Poreske uprave Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Poreska uprava) u vezi sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine.

**Član 2.  
(Nadležnost Poreske uprave)**

Poreska uprava je jedina nadležna za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, ažuriranje tržišne vrijednosti svih nekretnina, te procjenu nove vrijednosti nekretnine u slučaju kada se promijeni namjena korišćenja nekretnine ili kada se dogode značajne promjene tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno kada nekretnina pretrpi štetu, a za potrebe oporezivanja nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine.

**Član 3.  
(Tehnika masovne procjene)**

- (1) Tehnika masovne procjene uz pomoć modela CAMA je sistematska procjena vrijednosti grupe imovine na određeni dan primjenom standardizovanih procedura i statističkih testiranja u cilju jednakosti i efikasnost procjene svih nekretnina.
- (2) Osnovne jedinice vrijednosti su koeficijenti koji se primjenjuju na svaku analizom izabranu karakteristiku nekretnine, zatim se sabiraju ili množe i tako sačinjavaju matematičku formulu koja daje obračun tržišne vrijednosti:

$$V = AS * (PO * QO + PZ * QZ + PPO * QPO)$$

gdje je

- a) V- procjenjena tržišna cijena
- b) AS – faktor atraktivnosti, specifičnosti
- c) PO\*QO – Suma vrijednosti svih objekata
- d) PZ\*QZ – Suma vrijednosti svih dijelova zemlje

e) PPO\*QPO – Suma vrijednosti svih pomoćnih objekata

#### **Član 4.**

##### **(Standardi za procjenu vrijednosti nekretnina)**

Standardi za procjenu vrijednosti nekretnina nalaze se u prilogu ovog Uputstva i čine njegov sastavni dio.

#### **Član 5.**

##### **(Gradske i seoske zone)**

(3) Ulice u gradskim katastarskim opštinama su razvrstane po zonama kako slijedi.

#### **ZONA 1**

1. BULEVAR MIRA
2. TRG MLADIH
3. BOSNE SREBRENE
4. LAZE KOSTIĆA
5. IVE ANDRIĆA

#### **ZONA 2**

1. NADBISKUPA JOSIPA ŠTROSMAJERA
2. BRNISLAVA NUŠIĆA
3. KLOSTERSKA
4. SAFETA BEGA. BAŠAGIĆA
5. KONAČKO BRDO
6. M. MEHMEDAGIĆA
7. JEVREJSKA
8. PRNJAVOR
9. JELENKA VOČKIĆ
10. JOVA DUČIĆA
11. VILIĆA

#### **ZONA 3**

1. SVETOG SAVE
2. CVIJETE ZUZORIĆ
3. EPISKOPA N. VELIMIROVIĆA
4. LUČKA
5. M. MAGLOVA
6. MIROSLAVA MIKE. ANTIĆA
7. VUKA STEFANOVIĆA KARADŽIĆA
8. DUŠANA VASILJEVA
9. ISIDORA SEKULIĆ
10. POSAVSKA
11. ŠETALIŠTE
12. DR. ABDULAHA. BUKVICE
13. PROF. ALEKSANDRA NIKOLIĆA
14. OMERVIĆA
15. MEHMEDALIJE MAKI DIZDARA
16. PROF. MURAT – EFENDIJE SINANAGIĆA
17. BURIĆA BRDO
18. ĐERMANOVIĆA
19. EDHEMA MULABDIĆA

20. TINA UJEVIĆA
21. HASANA KIKIĆA
22. MEŠE SELIMOVIĆA
23. LJUDEVITA GAJA
24. MIROSLAVA KRLEŽE
25. REISA. DŽ. ČAUŠEVIĆA
26. PERE MARJANA
27. ISLAHIJET
28. BRAĆE RIBNIKARA
29. STUDENTSKA
30. AVGUSTA ŠENOE
31. UZUNOVIĆA

#### **ZONA 4**

1. FRA ŠIMUNA FILIPOVIĆA
2. MUSE ĆAZIMA ĆATIĆA
3. MUDERISA IBRAHIMBEGOVIĆA
4. BANJALUČKA
5. MUJAGE M. MEHMEDOVIĆA
6. NJEGOŠEVA
7. TURSICA
8. BRANKA RADIČEVIĆA
9. BRANKA ĆOPIĆA
10. SKENDERA KULENOVIĆA
11. BOSANSKIH KRALJEVA
12. MARINA DRŽIĆA
13. DR. SAFETA MURATOVIĆA
14. HASANA BEĆIREVIĆA
15. KANTARDŽIĆA
16. RIZAHA ŠTETIĆA
17. SVETOZARA ĆOROVIĆA
18. ASIMA DERVIŠEVIĆA
19. DR. SAKIBA. EDHEMOVIĆA
20. TROBRADIĆA SOKAK
21. DRAŽENA PETROVIĆA
22. MILOŠA CRNJANSKOG
23. MUJDANOVAČA –MUJDANOVIĆA
24. ELDINA HADŽIĆA
25. KUČUKALIĆA
26. S. S. KRANJČEVIĆA
27. HASANA AGANOVIĆA TAČA
28. ALIJA ISAKOVIĆA
29. SVETE RISTIĆA SVR.
30. DOBRICE CESARIĆA
31. AJANOVIĆA
32. MUSALA
33. ANTUNA.BRANKA. ŠIMIĆA
34. HADŽI VASVIJE ZEĆIROVIĆ
35. DANILA KIŠA
36. KLEBIĆA
37. PAJE JOVANOVIĆA
38. HUSEIN EFENDIJE TREBINČEVIĆA
39. MEHMED MALIĆA I IBRAHIMA DŽINDIĆA

## ZONA 5

1. HERCEGOVAČKA
2. RINE ČULIĆA
3. MARKA MARULIĆA
4. ANTUNA GUSTAVA MATOŠA
5. ANTONIJA ISAKOVIĆA
6. BRAĆE KOBILICA
7. JUSUFA ČAMPARE
8. 8 MARTA
9. MEHMEDA KAPET LJUBUŠAKA
10. BISKUPA JOSIPA ŠTADLERA
11. MILANA RAKIĆA
12. DR. FRIDMANA
13. VASE PELAGIĆA
14. PROF. ESADA PITIĆA
15. SAFETA PAŠALIĆA
16. JOSIPA PANČIĆA
17. TOME MAKSIMOVIĆA
18. JOVANA SKERLIĆA
19. JOVANA. JOVANOVIĆA. ZMAJA
20. ILIJE MILOSAVLJEVIĆA KOLARCA
21. IVANA FRANE JUKIĆA
22. ALEKSE ŠANTIĆA
23. IVANA GUNDULIĆA
24. DESANKE MAKSIMOVIĆ
25. SLAVKA BAŠIĆA
26. BRANKA KISIĆA
27. KREŠIMIRA ČOSIĆA

## ZONA 6

1. DEJTONSKA
2. ČUMUROVIĆA
3. FERHATA MUJANOVIĆA
4. MILENE PAVLOVIĆ BARILI
5. ISIDORA POLJAK
6. HUSEIN KAPETAN GRADAŠČEVIĆ
7. BERBEROVIĆA
8. MERAJE I
9. MERAJE II
10. MERAJE III
11. IRFANA ČOLIĆA ČOLE
12. BRAĆE SULJIĆA
13. BOLNIČKA
14. HIMZIJE I HILMIJE JERKOVIĆA
15. ALOSMANA TOPČIĆA
16. FARUKA KUČUKALIĆA MATE
17. NAJFE ŠEHIĆ
18. SARAJEVSKA
19. BRODUŠA I

20. BRODUŠA II
21. IVANA MEŠTROVIĆA
22. JOAKIMA VUJIĆA
23. SULJE KAHRIMANA
24. STEVANA SREMCA
25. ELVIJE ČELEBIJE
26. KLANAC I
27. KULINA BANA
28. TUZLANSKA
29. KLANAC II
30. MARIJE JURIĆ ZAGORKE
31. MUSHVINA RIZVIĆA
32. STEVANA HRISTIĆA
33. FRA SERAFIMA ZEČEVIĆA
34. MATIJE GUPCA
35. ŽELJEZNIČKA
36. BIJELJINSKA
37. ŠEHOVIĆA
38. VAŠARSKA
39. ARIFA DERVIŠEVIĆA
40. INDUSTRIJSKA
41. CIGLANA
42. LUČKA
43. NIKOLE TESLE
44. BRAĆE ĆUSKIĆA

#### **ZONA 7**

1. MIHAILA PUPINA
2. MILANA HADŽI-RISTIĆA
3. HILANDARSKA
4. KRFSKA
5. PAVLA SAVIĆA
6. MIHAJLA PETROVIĆA
7. BRAĆE FELNER
8. BRAĆE KAURINOVIĆ
9. VLADIMIRA PRELOGA
10. MILUTINA BOJIĆA
11. DUŠKA RADOVIĆA
12. POLJOPRIVREDNIK 1
13. SULEJMANA HADŽIALAGIĆA
14. PETRA KOČIĆA
15. JOSIPA KOZARCA
16. PROTE MATEJA NENADOVIĆA
17. RADOJA DOMANOVIĆA
18. ĆIRILA I METODIJA
19. MILOVANA GLIŠIĆA
20. FILIPA VIŠNJIĆA
21. DOSITEJA OBRADOVIĆA
22. JAKOVA GOTOVCA
23. STEVANA MOKRANJCA
24. BORISLAVA STANKOVIĆA
25. SIME MATAVULJA
26. JANKA VESELINOVIĆA
27. 4 JULI 1
28. JOSIPA BOSNARA

29. ISAKA SAMOKOVLJE
30. SRPKA PETROVIĆA
31. ĐURE JAKŠIĆA

## **ZONA 8**

1. MUJKIĆI 1
2. MUJKIĆI 2
3. MUJKIĆI 3
4. SMAJLA BILIĆA
5. SABITA ALADINA UŽIČANINA
6. VJEKOSLAVA KLAJIĆA
7. BRAĆE DERVIŠEVIĆA – SKELEDŽIJA
8. BAKIJE SELIMOVIĆA
9. PRVOMAJSKA
10. IVICI
11. IVICI 1
12. IVICI 2
13. OSMANA DERVIŠEVIĆA
14. JAKOVA IGNJATOVIĆA
15. RAJFETA AHMETBAŠIĆA
16. KOŽARA
17. MULA MUSTAFE BEŠESKIJE
18. RIJEKE 1
19. RIJEKE 2
20. RIJEKE 3
21. RIJEKE 4
22. ADIL EFENDIJE ČOKIĆA
23. PERE ZRELCA
24. JOVANA STERIJE POPOVIĆA
25. MAGAZINOVIĆA
26. POLJOPRIVREDNIK 2
27. POLJOPRIVREDNIK 3
28. AUGUSTA AVGUSTINOVIĆA
29. GUSTAVA KRKLECA
30. 4 JULI 2
31. 4 JULI 3
32. 4 JULI 4
33. DRAGICE PRAVICE
34. ILIĆKA 1
35. ILIĆKA 2
36. ILIĆKA 3
37. ILIĆKA 4
38. ILIĆKA 5
39. ILIĆKA 6
40. ILIĆKA 7
41. ILIĆKA 8
42. ILIĆKA 9
43. ILIĆKA 10
44. ILIĆKA 11
45. ILIĆKA 12
46. SEMBERSKA
47. MOSTARSKA
48. BESCARINSKA ZONA
49. SULJAGIĆA SOKAK
50. LEJLIĆA

51. ZAIMA MUŠANOVIĆA

**ZONA 9**

1. BLIZNA
2. DONJI BREZIK
3. JOSIPA EUGENA TOMIĆA
4. JOVANA HADŽIĆA
5. JURE KAŠTELANA
6. LAZE LAZAREVIĆA
7. LUKE ČELOVIĆA
8. LJUBOMIRA KRSMANOVIĆA
9. NIKOLE PERIĆA
10. NIKOLE ŠOPA
11. SAVSKA
12. VOJISLAVA ILIĆA
13. BIRČANSKA
14. DUŠANA BUDŽENA
15. FRA ILIJE STARČEVIĆA
16. SAVSKI PUT

**ZONA 10**

1. AHMEDA ANTALAŠEVIĆA AHME
3. DR MEHMEDA SPAHE
4. HADŽI MEHMED-EFENDIJE OSMIĆA BROĐE
5. OMLADINSKA
6. PLAZULJSKA
7. STARI RASADNIK
8. TABAKOVIĆA
9. ULIČKI PUT
10. BAREŠ
11. DERVIŠA SUŠIĆA
12. DIZDARUŠA I
13. DIZDARUŠA II
14. DIZDARUŠA 3
15. DŽEMALA BIJEDIĆA
16. FRANCA MAŽURANIĆA
17. HADŽI HAFIZA OSMANA MEHMEDOVIĆA
18. ISMETA MUJEZINOVIĆA
19. IVANA MAŽURANIĆA
20. MIHAJLA LALIĆA
21. MILANA KONJEVIĆA
22. PROTE RAJKA SOFRENOVIĆA
23. RADIVOJA KORAĆA
24. RASTKA PETROVIĆA
25. ROGOZAN-Dizdaruša
26. VUKOSAVAČKA
27. BORIŠE KOSTE NEŠKOVIĆA
28. ĐORĐA KOJDIĆA
29. FAZANERIJA
30. HASANA KAFIJA PRUŠČAKA
31. KOLONIJA
32. NOVI BROD
33. NOVOBRODSKA
34. STEVE CVJETKOVIĆA

35. STARI BROD  
36. HUSEJNA ŠALAPIĆA  
37. ĆAMILA SIJERIĆA  
38. IV JULI V

**ZONA 11.**

1. GRBAVICA  
2. GREDICE

**ZONA 12.**

1. ARIZONA

(4) Seoske katastarske opštine tretiraju se kao zone sa nazivom sela.

**Član 8.**

Ovo Uputstvo stupa na snagu danom donošenja i bit će objavljeno u "Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine".

Direktor Direkcije  
Mato Lučić, dipl.ecc.



## Standardi za procjenu vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednosti kompleksnog objekta vrši se prema slijedećoj formuli:

$$\text{Vrijednost} = \sum \text{Zemlja} + \sum \text{Objekat} + \sum \text{Pom. objekat}$$

Gdje je,

$\sum$ Zemlja Suma vrijednosti svih dijelova zemljišta

$\sum$ Objekat Suma vrijednosti svih objekata

$\sum$ Pom.objekat Suma vrijednosti pomoćnih objekata

Kako je analizom potvrđena razlika između vrednovanja rezidencijalnih stanova u stambenim zgradama u odnosu na ostale tipove objekata, za procjenu vrijednosti stanova koristiće se drugačija formula, koja će ujedno i pojednostavljeno uzeti u obzir i vrijednost zajedničkih prostorija i zemljišta koje su u suvlasništvu svih vlasnika stanova.

Pojašnjenje matematičkih funkcija:

Power(x, y) predstavlja stepenovanje  $x^y$ .

Min(x, y) predstavlja manju vrijednost od x i y.

Max(x, y) predstavlja veću vrijednost od x i y.

Sqrt(x) predstavlja kvadratni korijen iz x.

### 1. Zemljište

Za procjenu vrijednosti zemljišta koriste se slijedeće varijable

PovZem - Površina zemlje

F\_ZonaZem - Linearizovana vrijednost za zonu

F\_Pristup - Linearizovana vrijednost za pristup zemljištu

F\_VelicinaZem - Faktor korekcije veličine

F\_PrimarnaUpotrebaZ - Linearizovana vrijednost za upotrebu zemlje

Za gradska područja (Zona 1 do Zona 10) faktor korekcije po osnovu veličine zemljišta koristiće se slijedeći algoritam.

Ako je veličina zemljišta manja od 100 m<sup>2</sup> onda je F\_VelicinaZem = 0.8.

Ako je veličina zemljišta između 100 m<sup>2</sup> i 300 m<sup>2</sup>, onda je F\_VelicinaZem = PovZem / 1000 + 0.7.

Ako je veličina zemljišta između 300 m<sup>2</sup> i 700 m<sup>2</sup>, onda je F\_VelicinaZem = 1.

Ako je veličina zemljišta preko 700 m<sup>2</sup>, onda je F\_VelicinaZem = Sqrt(650 / PovZem).

Za ostale zone faktor korekcije po osnovu veličine zemljišta iznosi F\_VelicinaZem = Min(1.2, sqrt(650 / PovZ)).

**Vrijednost zemlje =**

Power(F\_ZonaZem, 0.987538456053224) \*

Power(F\_Pristup, 0.344635899900624) \* Power(F\_VelicinaZem, 0.849717263838995) \*

Power(F\_PrimarnaUpotrebaZ, 1.40177286130664) \* 14.7413428440365 \* PovZem;

### 2. Objekti

Za procjenu vrijednosti objekata (kuća, poslovnih prostora, odnosno svih objekata gdje je „Primarna Upotreba“ različita od 3 i 4) se procjenjuje po slijedećoj formuli koristeći varijable:

F\_ZonaObj - Linearizovana vrijednost za zonu za zgrade

F\_KvalitetObj - Linearizovana vrijednost za kvalitet

F\_PrimarnaUpotrebaO - Linearizovana vrijednost za primarnu upotrebu

F\_CentralnoGrijanje - Faktor za nepostojanje centralnog grijanja

PovObj - Površina unutrašnjosti objekta

PovZavršeno - Površina završenog dijela unutrašnjosti objekta

PovNezavršeno - Površina nezavršenog dijela unutrašnjosti

GodinalzgradnjeObj - Godina završetaka unutrašnjosti, odnosno godina izgradnje objekta

PoreskaGodina - Godina za koju se vrši obračun

F_MaterijalObj	-	Linearizovana vrijednost za primarni materijal korišten u izgradnji
F_KrovObj	-	Linearizovana vrijednost za materijal krova
F_FasadaObj	-	Linearizovana vrijednost za fasadu
F_IzolacijaObj	-	Linearizovana vrijednost za izolaciju
F_SpratnostObj	-	Faktor korekcija spratnosti za poslovne objekte

Nezavršena unutrašnjost po m<sup>2</sup> se vrednuje kao 40% vrijednosti završenog po m<sup>2</sup>.  
 $PovObj = PovZavršeno + 0.4 * PovNezavršeno$

Ako objekat nema centralno grijanje F\_CentralnoGrijanje je 1, inače je 0.

Za objekte kojima je šifra primarne upotrebe od 8 do 12 koristiće se slijedeći faktor za spratnost objekta.

Za podrumске prostore iznosi 0.7.

Za prizemlje i visoko prozemlje iznosi 1.

Za prvi sprat 0.8.

Za ostale spratove 0.7.

Za visoko potkrovlje 0.6.

Za potkrovlje 0.5.

U svim ostalim slučajevima F\_SpratnostObj je 1.

Prilikom izračunavanja faktora korekcije starosti uzima se godina završetka unutrašnjosti, odnosno spoljašnjosti ako je prva nepoznata. U slučaju da nema podataka o godini izgradnje uzima se da je objekat star 30 godina. Umanjenje iznosi 0.3% za svaku godinu starosti, a maksimalno 50%.

$FaktorStarenja = \text{Max}(0.5, 1 - 0.3 * (\text{PoreskaGodina} - \text{GodinalzgradnjeObj}) / 100)$

#### **Vrijednost objekta =**

$\text{Power}(F\_ZonaObj, 0.957208212141848) * \\ F\_KvalitetObj * \text{Power}(1.7, 1.47071817089172) * \\ \text{Power}(F\_PrimarnaUpotrebaO, 0.798680942514302) * \\ \text{Power}(0.851112647897001, F\_CentralnoGrijanje) * \\ 165.494514774288 * PovObj * \\ FaktorStarenja * F\_MaterijalObj * F\_KrovObj * F\_FasadaObj * F\_IzolacijaObj$

### 3. Stanovi

Prilikom procjene vrijednosti stanova ne uzima se u obzir pridruženo zemljište, ako isto i postoji.

Vrijednost stanova se izračunava po slijedećoj formuli koristeći varijable:

F_KvalitetSt	-	Linearizovana vrijednost za kvalitet
F_PrimarnaUpotrebaSt	-	Linearizovana vrijednost za primarnu upotrebu
F_SpratnostSt	-	Linearizovana vrijednost za položaj stana u zgradi
F_ZonaSt	-	Linearizovana vrijednost za zonu za stanove
F_VelicinaSt	-	Korektivni factor površine za stanove
F_CentralnoGrijanje	-	Faktor za nepostojanje centralnog grijanja
PovSt	-	Površina stana
PovZavršeno	-	Površina završenog dijela unutrašnjosti objekta
PovNezavršeno	-	Površina nezavršenog dijela unutrašnjosti
GodinalzgradnjeObj	-	Godina završetaka unutrašnjosti, odnosno godina izgradnje objekta
PoreskaGodina	-	Godina za koju se vrši obračun

Nezavršena unutrašnjost po m<sup>2</sup> se vrednuje kao 40% vrijednosti završenog po m<sup>2</sup>.  
 $PovSt = PovZavršeno + 0.4 * PovNezavršeno$

Ako stan nema centralno grijanje F\_CentralnoGrijanje je 1, inače je 0.

Prilikom izračunavanja faktora korekcije starosti uzimase godina završetka unutrašnjosti, odnosno spoljašnjosti ako je prva nepoznata. U slučaju da nema podataka o godini izgradnje uzima se da je objekat star 30 godina. Umanjenje iznosi 0.5% za svaku godinu starosti, a maksimalno 30%.

$$\text{FaktorStarenja} = \text{Max}(0.7, 1 - 0.5 * (\text{PoreskaGodina} - \text{GodinalzgradnjeObj}) / 100)$$

$$F\_VelicinaSt = \text{sqrt}(50/\text{PovSt});$$

#### **Vrijednost Stana =**

$$\begin{aligned} & F\_KvalitetSt * \\ & \text{Power}(F\_PrimarnaUpotrebaSt, 0.537335598201737) * \\ & \text{Power}(F\_SpratnostSt, 1.11485300737829) * \\ & \text{Power}(F\_ZonaSt, 1.28825853885131) * \\ & \text{Power}(F\_VelicinaSt, 0.210940055563466) * \\ & \text{Power}(0.922190707988959, F\_CentralnoGrijanje) * \\ & 775.91100814331 * \text{PovSt} * \text{FaktorStarenja} \end{aligned}$$

#### 4. Pomoćni objekti

Vrijednost pomoćnog objekta izračunava se po slijedećoj formuli koristeći varijable:

PovPO - Površina pomoćnog objekta  
 F\_KvalitetPO - Linearizovana vrijednost za kvalitetu  
 F\_StanjePO - Lineaizovana vrijednost za stanje  
**Vrijednost pomoćnog objekta = 250 \* PovPO \* KvalitetPO \* StanjePO**

#### 5. Linearizacijski koeficijenti

Tabela 1. – Koeficijenti za zone

Šifra	Naziv zone	Zemlja	Objekti	Stanovi
0	Nepoznato	0	0	0
1	Bijela	0.9309	0.62	0.599
2	Boće	0.9309	0.62	0.599
3	Boderište	0.9309	0.62	0.599
8	Brezik	0.9309	0.62	0.599
9	Brezovo Polje	0.8143	0.6	0.599
10	Brezovo Polje Selo	0.6876	0.58	0.599
11	Brka	1.3814	0.64	0.599
12	Brod	1.3814	0.64	0.599
13	Bukvik Donji	0.5816	0.561	0.599
14	Bukvik Gornji	0.5816	0.561	0.599
15	Buzekara	0.5816	0.561	0.599
16	Čađavac	0.9309	0.62	0.599

17	Cerik	1.3814	0.64	0.599
18	Ćoseta	0.5816	0.561	0.599
19	Donji Rahić	0.9309	0.62	0.599
20	Donji Zovik	0.6876	0.58	0.599
21	Dubrave	0.9309	0.62	0.599
22	Dubravice Donje	0.9309	0.62	0.599
23	Dubravice Gornje	0.9309	0.62	0.599
24	Gajevi	0.5816	0.561	0.599
25	Gorice	1.3814	0.64	0.599
26	Gornji Rahić	1.3814	0.64	0.599
27	Gornji Zovik	0.8143	0.6	0.599
28	Grbavica	1.3814	0.64	0.599
29	Gredice	1.3814	0.64	0.599
30	Islamovac	0.6876	0.58	0.599
31	Krbeti	0.5816	0.561	0.599
32	Krepšić	1.3814	0.64	0.599
33	Lanište	0.5816	0.561	0.599
34	Lukavac	0.5816	0.561	0.599
35	Maoča	1.3814	0.64	0.599
36	Marković Polje	0.5816	0.561	0.599
37	Omerbegovača	1.3814	0.64	0.599
38	Palanka	0.9309	0.62	0.599
39	Popovo Polje	0.5816	0.561	0.599
40	Potočari	0.9309	0.62	0.599
41	Rašljani	0.5816	0.561	0.599
42	Ražljevo	0.8143	0.6	0.599
43	Repino Brdo	0.5816	0.5616	0.599
44	Sandići	0.8143	0.6	0.599
45	Šatorovići	0.5816	0.561	0.599
46	Skakava Donja	0.8143	0.6	0.599
47	Skakava Gornja	0.8143	0.6	0.599
48	Slijepčevići	0.6876	0.58	0.599
49	Stanovi	0.8143	0.6	0.599

50	Štrepci	0.5816	0.561	0.599
51	Trnjaci	0.8143	0.62	0.599
52	Ulice Bukovac	0.5816	0.561	0.599
53	Ulović	0.9309	0.62	0.599
54	Vitanovići	0.5816	0.561	0.599
55	Vučilovac	0.5816	0.561	0.599
56	Vujičići	0.5816	0.561	0.599
57	Vukšić Donji	0.6876	0.58	0.599
58	Vukšić Gornji	0.6876	0.58	0.599
59	Zona 01	19.3833	1.144	1
60	Zona 02	14.978	1.1139	0.97
61	Zona 03	10.1322	1.0836	0.94
62	Zona 04	8.9146	1.0534	0.91
63	Zona 05	7.8825	1.0233	0.88
64	Zona 06	4.6256	0.9461	0.85
65	Zona 07	4.185	0.9327	0.82
66	Zona 08	3.304	0.9216	0.8
67	Zona 09	2.7533	0.9025	0.73
68	Zona 10	2.2026	0.8723	0.66
69	Zona 11 - Grbavica/Gredice	1.5349	0.7623	0.599
70	Zona 12 - Arizona	0.9309	0.62	0.599

Tabela 2. – Pristup zemljištu

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0
1	Javni prilaz putem glavne saobraćajnice (tranzit i sl.)	1.4
2	Javni prilaz sa glavne ulice	1.308
3	Javni prilaz preko sporedne ulice	1.116
4	Ostali javni prilazi	1.016
5	Privatni prilaz	0.904
6	Ostalo	1

Tabela 3. – Upotreba zemljišta

Šifra	Opis	Koeficijent
9	Ostalo komercijalno ili industrijsko zemljište, ali koje ne spada u urbano zemljište	1

10	Urbano zemljište: u gradu/selu/naselju	1
----	--	---

Tabela 4. – Primarna upotreba objekata

Šifra	Opis	Objekti	Stanovi
0	Nepoznato / nema podataka	0	0
1	Stanovanje (odvojena kuća)	4	0
2	Stanovanje (spojena kuća)	3.5	0
3	Stanovanje (stan; jedinica u zgradi)	0	2.2
4	Stanovanje (stambene zgrade)	0	2
5	Stanovanje (ostalo)	2.5	0
6	Garaža	2	0
7	Pomoćna zgrada (osim garaže)	2	0
8	Uredski prostor, uključujući urede državnih organa	6	0
9	Privredno (poslovno) (prodavnica, restoran/kafić/bar itd.)	7	0
10	Privredno (poslovno) (radionica)	7	0
11	Privredno (poslovno) (ostalo ili mješovito)	7	0
12	Kombinovano: privredno i stambeno	7	0
13	Vezano za poljoprivredu	5	0
14	Vezano za rudarstvo	5	0
15	Izgradnja (vezano za građevinarstvo)	5	0
16	Obrt, industrijska, čvrsti otpad	5	0
17	Komunalije (voda, kanalizacija, struja, itd.)	2	0
18	Benzinska pumpa	10	0
19	Putovanje ili kretanje (parking, depo, željeznica, itd.)	5	0
20	Vezano za skladištenje (skladišni prostor, itd.)	2.5	0
21	Hotel	10	0
22	Škole, biblioteke, itd.	7	0
23	Vezano za zdravstvenu zaštitu	7	0
24	Hitne službe, javna sigurnost, itd.	7	0
25	Vezano za odmor / rekreaciju	7	0
26	Masovna okupljanja ljudi	7	0
27	Ostalo	2.5	0
28	Nema drugih upotreba	0	0
29	Ruševni objekti / Temelj	1.5	0

30	Farma - čvrsta gradnja	1.2	0
31	Farma - djelimično čvrsta gradnja - niska	0.5	0
32	Industrijske montažne hale	1.2	0
33	Staklenik	0.26	0

Tabela 5. – Položaj stana u zgradi

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0
1	Ispod zemlje	0.6
2	Prizemlje	1.1
3	Visoko prizemlje	1.1
4	Iznad prizemlja	1
5	Tavan (potkrovlje)	0.9
6	Visoko potkrovlje	0.95

Tabela 6. – Kvalitet

Šifra	Opis	Objekti	Stanovi
0	Nepoznato / nema podataka	0	0
1	Odlično	1.2	1.2
2	Dobro	1.1	1.1
3	Prosječno	1	1
4	Ispod prosjeka	0.8	0.8
5	Loše	0.6	0.6
6	Devastirano	0.4	0.4

Tabela 7. – Osnovni građevinski materijal

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0
1	Beton, kamen i cigla	1
2	Betonski paneli	1.05
3	Ćerpića ili drveta	0.9
4	Ostalo	1

Tabela 8. – Materijal za krov

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0

1	Nema krova	0.9
2	Aluminij, bakar, itd.	1.2
3	Šindra (tegola)	0.95
4	Crijep (od pečene gline)	1
5	Crijep (betonski)	1
6	Salonit	1
7	Beton, kamen, i/ili cigla	1
8	Ostalo	1

Tabela 9. – Fasada

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0
1	Nema vanjske obloge / nema fasade	0.8
2	Silikonska fasada	1.03
3	Prirodni kamen	1.1
4	Fasadna cigla	1.05
5	Klasična (gipsana, od maltera)	1
6	Vještačka (panel ploče, staklo, itd.)	1.06
7	Ostalo	1

Tabela 10. – Izolacija

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0
1	Potpuno pokrivena izolacijom	1.05
2	Djelimično pokrivena izolacijom	1
3	Nema izolacije	0.9

Tabela 11. – Stanje i kvalitet pomoćnih objekata

Šifra	Opis	Koeficijent
0	Nepoznato / nema podataka	0
1	Odlično	1.05
2	Dobro	1
3	Prosječno	0.95
4	Ispod prosjeka	0.9
5	Loše	0.8



## 6. Primjeri

### Primjer A

Izvršimo procjenu vrijednosti slijedećeg kompleksnog objekta

- Lokacija Brezovo Polje Selo, pristup zemljištu sa sporednog puta, površina zemljišta 2800 m<sup>2</sup>, od čega 2000 m<sup>2</sup> predstavlja obradivo zemljište, a 800 m<sup>2</sup> građevinsko (okućnica)
- Objekat 1, odvojena kuća, sagrađena 1967 godine, kvalitet prosječan, osnovni građevinski materijal cigla, krov od crijepa, nema spoljne izolacije, fasada klasična, površina 200 m<sup>2</sup>
- Objekat 2, odvojena kuća, sagrađena 2007 godine, kvalitet dobar, osnovni građevinski materijal cigla, krov od salonita, potpuna spoljna izolacija, silikonska fasada, površina 100 m<sup>2</sup>
- Pomoćni objekat, površina 45 m<sup>2</sup>, stanje i kvalitet prosječno

Ukupna procijenjena vrijednost kompleksnog objekta predstavlja zbir vrijednosti svih njegovih dijelova.

#### Vrijednost zemljišta

Obradivo zemljište nije predmet oporezivanja, te ćemo izvršiti samo procjenu okućnice.

Koeficijent lokacije za zemljište za zonu Brezovo Polje Selo iznosi 0.6876 (Tabela 1).

Koeficijent za pristup preko sporednog puta iznosi 1.116 (Tabela 2)

Koeficijent za primarnu upotrebu zemljišta iznosi 1 (Tabela 3).

Faktor korekcije veličine zemljišta izračunavamo kao  $F_{\text{VelicinaZem}} = \text{Min}(1.2, \text{sqrt}(650/\text{PovZ}))$  i za 800 m<sup>2</sup> iznosi 0.9013878.

Uvrstimo ove vrijednosti u formulu.

#### Vrijednost zemlje =

$$\begin{aligned} & \text{Power}(0.6876, 0.987538456053224) * \\ & \text{Power}(1.116, 0.344635899900624) * \text{Power}(0.9013878, 0.849717263838995) * \\ & \text{Power}(1, 1.40177286130664) * 14.7413428440365 * 800 \\ = & \\ & 0.69081 * \\ & 1.0385485 * 0.9155618 * \\ & 1 * 14.7413428440365 * 800 \\ = & \\ & 7,746.40 \text{ KM} \end{aligned}$$

#### Vrijednost objekta 1

Koeficijent za objekte za zonu Brezovo Polje Selo iznosi 0.58 (Tabela 1).

Koeficijent za odvojenu kuću iznosi 4 (Tabela 4).

Objekat je star 43 godine tako da faktor starenja iznosi 0.871.

Objekat nema centralnog grijanja te je faktor 1.

Koeficijent za prosječan kvalitet iznosi 1 (Tabela 6).

Koeficijenti za osnovni građevinski materijal i materijal krova iznose 1 (Tabele 7 i 8).

Koeficijent za klasičnu fasadu iznosi 1 (Tabela 9).

Koeficijent za nepostojanje izolacije iznosi 0.9 (Tabela 10).

Uvrstimo ove vrijednosti u formulu.

**Vrijednost objekta 1 =**

$$\begin{aligned} & \text{Power}(0.58, 0.957208212141848) * \\ & 1 * \text{Power}(1.7, 1.47071817089172) * \\ & \text{Power}(4, 0.798680942514302) * \\ & \text{Power}(0.851112647897001, 1) * \\ & 165.494514774288 * 200 * \\ & 0.871 * 1 * 1 * 1 * 0.9 \\ = & \\ & 0.5936785 * \\ & 1 * 2.182355091381 * \\ & 3.0258949 * \\ & 0.851112647897001 * \\ & 165.494514774288 * 200 * \\ & 0.871 * 1 * 1 * 1 * 0.9 \end{aligned}$$

$$= 86,574.87 \text{ KM}$$

**Vrijednost objekta 2**

Koeficijent za objekte za zonu Brezovo Polje Selo iznosi 0.58 (Tabela 1).

Koeficijent za odvojenu kuću iznosi 4 (Tabela 4).

Objekat je star 3 godine tako da faktor starenja iznosi 0.91.

Objekat nema centralnog grijanja te je faktor 1.

Koeficijent za prosječan kvalitet iznosi 1 (Tabela 6).

Koeficijenti za osnovni građevinski materijal i materijal krova iznose 1 (Tabele 7 i 8).

Koeficijent za silikonsku fasadu iznosi 1.03 (Tabela 9).

Koeficijent za potpunu izolaciju iznosi 1.05 (Tabela 10).

Uvrstimo ove vrijednosti u formulu.

**Vrijednost objekta 1 =**

$$\begin{aligned} & \text{Power}(0.58, 0.957208212141848) * \\ & 1 * \text{Power}(1.7, 1.47071817089172) * \\ & \text{Power}(4, 0.798680942514302) * \\ & \text{Power}(0.851112647897001, 1) * \\ & 165.494514774288 * 100 * \\ & 0.91 * 1 * 1 * 1.03 * 1.05 \\ = & \\ & 0.5936785 * \\ & 1 * 2.182355091381 * \\ & 3.0258949 * \\ & 0.851112647897001 * \\ & 165.494514774288 * 100 * \\ & 0.91 * 1 * 1 * 1.03 * 1.05 \end{aligned}$$

$$= 54346.20 \text{ KM}$$

**Pomoćni objekat**

Koeficijenti za stanje i kvalitet pomoćnog objekta iznose 0.95 (Tabela 11).

Uvrstimo ove vrijednosti u formulu.

$$\text{Vrijednost pomoćnog objekta} = 250 * 45 * 0.95 * 0.95 = 10,153.13 \text{ KM}$$

Ukupna vrijednost kompleksog objekta tako iznosi 7,746.40 KM + 67,439.66 KM + 42,334.33 KM + 10,153.13 KM = **127,673.52 KM.**

## Primjer B

Izračunajmo vrijednost stana u stambenoj zgradi u središtu grada, Zona 1, površine 168 m<sup>2</sup>, sagrađenog 1938 godine, lociranog na prvom spratu, stanje unutrašnjosti je dobro i stan ima centralno grijanje.

Koeficijent lokacije za stan u Zoni 1 je 1.144 (Tabela 1).

Stan je star 72 godine, te je faktor starenja 0.7.

Koeficijent primarne upotrebe iznosi 2 (Tabela 4).

Koeficijent za centralno grijanje je 0.

Faktor veličine stana izračunavamo po  $F_{VelicinaSt} = \sqrt{50/PovSt}$ , te on iznosi 0.5455447.

Faktor položaja stana u zgradi (spratnost) iznosi 1 (Tabela 5).

Faktor kvaliteta iznosi 1.1 (Tabela 6).

Uvrstimo ove vrijednosti u formulu.

### Vrijednost Stana =

$$\begin{aligned} & 1.1 * \\ & \text{Power}(2, 0.537335598201737) * \\ & \text{Power}(1, 1.11485300737829) * \\ & \text{Power}(1.144, 1.28825853885131) * \\ & \text{Power}(0.5455447, 0.210940055563466) * \\ & \text{Power}(0.922190707988959, 0) * \\ & 775.91100814331 * 168 * 0.7 \\ = & \\ & 1.1 * \\ & 1.451289766 * \\ & 1 * \\ & 1.18923539 * \\ & 0.8800087 * \\ & 1 * \\ & 775.91100814331 * 168 * 0.7 \\ = & \\ & \mathbf{152,447.69 KM} \end{aligned}$$